Bijlage 1 Opsomming gebeurtenissen herontwikkeling Oude hockeyvelden en het IKEC

In de afgelopen jaren zijn afspraken gemaakt die als basis dienen voor het programma. Per onderdeel lichten wij toe welke afspraken dit zijn en wat de status daarvan is.

Afspraken die gemaakt zijn ten aanzien van:

- IKEC
  De samenvoeging van de locaties speciaal basisonderwijs in een nieuw te realiseren IKEC zijn opgenomen in de visienota over de ontwikkeling van het IKC in Hoorn, 2016 en tevens in het huisvestingsplan PO/ (V)SO.

- 80 appartementen in het goedkope segment
  De realisatie van 80 appartementen in het goedkope segment is opgenomen in de prestatieafspraken tussen de gemeente, Intermaris en de Boog. Hiervoor is een intentieovereenkomst opgesteld waarin deze afspraak is bekrachtigd.
  Naar aanleiding van signalen uit de politiek en uit de buurt wordt, in overleg met Intermaris, het programma opnieuw beoordeeld op haalbaarheid en inpasbaarheid.

- Circa 60 appartementen in het middeldure segment
  In Hoorn is behoefte aan appartementen in het middeldure segment. Deze zijn ondervertegenwoordigd binnen de gemeente. Op de oude hockeyvelden is ruimte voor maximaal 60 appartementen in dit segment. We zijn in gesprek met een marktpartij over de omvang en afname van dit product.

Onderliggende beleidsstukken en het proces
Het door uw raad eind 2016 vastgestelde Uitvoeringsplan Onderwijshuisvesting Hoorn PO & (V)SO geeft concreet aan welke onderwijshuisvestingsopgaven de gemeente en het onderwijs gezamenlijk gaan realiseren in de periode van 2017 tot en met 2024 en de periode daarna. Het plan betreft onderwijshuisvestingsopgaven voor het basisonderwijs en het (voortgezet) speciaal onderwijs, welke investeringen daarmee gemoeid zijn en hoe die gefinancierd gaan worden. De onderwijsbesturen hebben gezamenlijk de prioritering in projecten bepaald voor de eerste fase uit dit plan. Als eerste wordt het realiseren van een integraal kind en expertise centrum (IKEC) voor het speciaal (basis) onderwijs, het onderwijs in combinatie met zorg en opvang, uitgevoerd.

Voor de realisatie van het IKEC is een projectopdracht geformuleerd. Een van de eerste acties was het vinden van een geschikte locatie voor de realisatie van het IKEC. Binnen de gemeentelijke grenzen is gezocht naar locaties die voldoen aan een aantal criteria. Er zijn 10 locaties beoordeeld op de volgende criteria: is de locatie in eigendom van de gemeente (past binnen budget), is de locatie direct of op korte termijn beschikbaar, bevindt de locatie zich op loopafstand van voorzieningen en past de locatie binnen gemeentelijk beleid. Gezamenlijk met het schoolbestuur en de projectgroep zijn de locaties gewogen.

Als meest geschikte locatie komt de locatie oude hockeyvelden Nieuwe Steen naar voren. Bij de concrete uitwerking van de locatie is gekeken naar mogelijke combinaties met maatschappelijke functies en/of wonen. Een eerste ruimtelijke verkenning heeft uitgewezen dat een combinatie met buitensport en (flex)wonen mogelijk is op de locatie.

In de raadscommissie van oktober 2017 is mening vormend gesproken over de realisatie van (flex)wonen binnen de gemeente Hoorn. In deze vergadering is aangegeven dat een combinatie met andere functies, naast wonen, aan de orde zal zijn op de locatie oude hockeyvelden. De combinatie van IKEC met (flex)wonen en sport op de locatie oude hockeyvelden Nieuwe Steen dient gezamenlijk te worden onderzocht.

Het college heeft vervolgens in oktober 2017 het besluit genomen om de locatie oude hockeyvelden Nieuwe Steen aan te wijzen als voorkeurslocatie voor de realisatie van het IKEC.

De raad is in november 2017 geïnformeerd door het college met een brief waarin het college de raad heeft meegenomen in de keuze voor deze locatie en het onderzoeken van mogelijke combinaties met wonen en sport, en ook het verdere proces om te komen tot realisatie van het IKEC waaronder het starten van de planologische procedure.

Voor de ruimtelijke voorbereiding is 225.000 euro beschikbaar gesteld in de kadernota 2018. De voorbereiding omvat onder andere het voeren van een bestemmingsplanprocedure en het produceren van bouwrijpe grond.

Voor het IKEC is in november 2018 gekomen tot financiële besluitvorming om de ontwikkelingen op de locatie mogelijk te maken. De voorbereidingen voor het IKEC waren zover gevorderd, dat externe bouwbegeleiding en diverse andere adviseurs ingeschakeld konden te worden. De kosten daarvan zijn geschat op 800.000 euro inclusief BTW. De raad heeft het voorbereidingskrediet vrijgegeven om van start te kunnen gaan met de voorbereidingen voor het realiseren van een IKEC. De dekking daarvan zal worden geregeld bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet.

Parkeeropgave Oude hockeyvelden
Collegebesluit van 3 december 2019: het college komt met vier oplossingen voor de parkeeropgave om de planontwikkeling mogelijk te maken op de Oude hockeyvelden. Ook geeft het college de opdracht aan de organisatie om een integrale parkeervisie voor de Nieuwe Steen op te stellen, waaronder een mobiliteitsplan in 2020. Deze aanvullende opdracht komt voort uit de wens om een oplossing te vinden voor de huidige 78 parkeerplaatsen bij de oude hockeyvelden welke niet in de beoogde plannen gecompenseerd worden. De raad is per brief van dit besluit op de hoogte gesteld op 5 december 2019.

Op 14 april 2020 heeft de raad informatie over de parkeervisie ontvangen door middel van een informatieve sessie via Teams.

Op 14 mei 2020 is aan het kernteam kantoren Nieuwe Steen het proces om te komen tot een parkeervisie toegelicht. Het kernteam bestaat uit een afvaardiging van de kantoren in de Nieuwe Steen, een vertegenwoordiger van de VVE de Beeldhouwer en van de bewonersgroep Nieuwe Steen.

Op 30 juni 2020 is aan de raad een procesbrief verzonden over het proces herontwikkeling Oude hockeyvelden Nieuwe Steen en het IKEC en de parkeeropgave.

Een deel van de raad heeft bedenkingen geuit over de aanstaande realisatie van het IKEC en woningbouw op de Oude hockeyvelden. Het college is gevraagd als alternatieve locatie het Sport- en recreatiepark Risdam-Noord te onderzoeken.

Op 9 januari 2020 en op 27 juli 2020 zijn artikel 36 vragen gesteld over de locatie voor het IKEC. De ingediende artikel 36 vragen zijn beantwoord en zijn tevens aanleiding geweest om het onderzoek naar de meest geschikte locatie uit te voeren.

BOT-sessie 6 oktober 2020, op verzoek van de raad is een quickscan uitgevoerd naar de mogelijke bundeling van een IKEC met de sportaccommodatie HSV sport. De resultaten van de quickscan zijn op 6 oktober aan de raad gepresenteerd. De BOT-sessie is aanleiding voor het college om beide locaties verder te onderzoeken.

Collegebesluit van 17 november 2020: het college neemt het besluit de ambtelijke organisatie de opdracht te geven onderzoek te doen naar een vijftal opties. De uitkomsten van het onderzoek worden door middel van een meningvormend voorstel aan de raad voorgelegd zodat de raad een keuze kan maken voor een definitieve locatie voor het IKEC. De raad is hierover geïnformeerd per brief op 19 november 2020.

Brief van 18 december 2020: beantwoording vragen van fracties over het verloop van het onderzoek, met name aangaande de locatie sport- en recreatiepark Risdam – Noord.

Brief van 14 januari 2021 aan de raad met een toelichting op het onderzoek naar de locatie voor het IKEC, in reactie op de brief van de fracties aan buurt Risdam - Noord.

Collegebesluit van 23 februari 2021: het college neemt het besluit het raadsvoorstel 'Locatieonderzoek Integraal Kind- en Expertisecentrum (IKEC)' ter beeldvormende bespreking door te zetten naar de Algemene Raadscommissie van 9 maart 2021.

Toelichting financiën IKEC
Naast de genomen besluiten door uw raad over de genoemde voorbereidingskredieten zijn voor het IKEC nog bijstellingen gedaan in de cyclusdocumenten.

Tot op heden zijn de volgende (financiële) besluiten genomen voor het IKEC:

- Voor de realisatie van het IKEC is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld door de raad op 13 november 2018 (1613106) voor een bedrag van 800.000 euro inclusief BTW.
- In de reserve Onderwijshuisvesting PO en (V)SO is een structureel bedrag aan kapitaallasten van 239.000 euro gereserveerd, behorende bij een investering van 7.970.550 euro. Dit bedrag is niet toereikend voor de totale investeringskosten IKEC.
- In de kadernota 2018 is daarom een structurele ruimtevrager opgenomen voor de aanvullende investeringskosten (kapitaallasten) en de overige exploitatielasten. In totaal 445.000 euro per jaar.
- In de Kadernota 2019 en in de Begroting 2021 is de ruimtevrager structureel bijgesteld tot 517.000 euro hoofdzakelijk door indexatie van bouwkosten als gevolg van vertraging. In de Kadernota wordt de raad voorgesteld om de bestaande ruimtevrager voor het IKEC met 27.000 euro op te hogen voor indexatie van bouwkosten als gevolg van vertraging door onder meer het locatieonderzoek. Als gevolg van deze vertraging zal de ruimtevrager in jaren opschuiven.

In de geheime (financiële) Bijlage 2 is de businesscase met de stichtingskostenraming voor de realisatie van het IKEC opgenomen. Deze bijlage is geheim, omdat de aanbesteding van het project nog moet plaatsvinden.

In de businesscase voor het IKEC wordt geen rekening gehouden met de achterblijvende schoollocaties van het IKEC. Twee achter te laten locaties, te weten Eikstraat 36 en Abbingstaart 1A maken onderdeel uit van reeds lopende plannen voor IKC binnenstad. De overige drie locaties zijn nog niet geconcretiseerd als te ontwikkelen locaties. De verwachting is dat dit zelfstandige grondexploitaties worden. Afhankelijk van de invulling van deze locaties, is het de vraag of daar een positief incidenteel resultaat te behalen valt. Een restant boekwaarde leidt tot een lager resultaat.

Oorzaak ontstane vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke planning.
Na de keuze voor de locatie Oude hockeyvelden eind 2017 is gestart met een ontwerpend onderzoek met alle betrokken partners binnen het IKEC. Dit is een intensief traject geweest, met als resultaat eind 2018 een door alle partners gedragen programma van wensen voor het gebouw.

Vervolgens kon begin 2019 worden gestart met de ruimtelijke studie van de locatie Oude hockeyvelden. Daaruit kwam naar voren dat de te realiseren aantallen parkeerplaatsen voor het IKEC met het beoogde woningbouwprogramma fors zijn. Gezocht is naar een opgave passend binnen de ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid van het gebied. Deze zoektocht heeft geleid tot een viertal parkeermaatregelen welke begin december 2019 door het college zijn vastgelegd. Dit is een zorgvuldig doorlopen proces geweest, om risico's uit te sluiten.

De uiteindelijke aanvang van de bouw voor het IKEC hangt nauw samen met de keuze voor een definitieve locatie en de start van het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure voor deze locatie.

Begin 2020 heeft een deel van de raad bedenkingen geuit over de aanstaande realisatie van het IKEC en woningbouw op de locatie Oude hockeyvelden. Als alternatieve locatie komt medio 2020 met een beoogde synergie tussen sport en het IKEC, Sport- en recreatiepark Risdam-Noord in beeld.

Het bleek op dat moment niet haalbaar om participatie met de buurt en de ruimtelijke procedure op te starten voor de locatie Oude Hockeyvelden. Het vergelijkend onderzoek naar de mogelijkheden voor de functies op beide locaties heeft tot verdere vertraging geleid.

De werkzaamheden voor het IKEC die specifiek samenhangen met de locatie oude hockeyvelden zijn daarmee stil komen te liggen. Daarvoor in de plaats is de opdracht gekomen om een quickscan naar de locatie Sport- en recreatiepark Risdam-Noord te doen. De resultaten zijn aan uw raad gepresenteerd op 6 oktober 2020. In de tussenliggende tijd is echter volop verder gewerkt aan de voorbereidingen voor het gebouw, onafhankelijk van de locatie. Dit betreft werkzaamheden zoals aanbesteding van partijen voor het ontwerpteam, het ontwerp van het gebouw, vastleggen van overeenkomsten tot samenwerking en het opstellen van een beheer en exploitatiemodel met alle gebruikers. Dit heeft als resultaat dat bij de keuze voor een definitieve locatie voor het IKEC, voortvarend gestart kan worden met de ruimtelijke procedure en vervolgens met de aanvang van de bouw.